

本报告依据中国资产评估准则编制

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权
涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限
公司股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2026)第 8465 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年九月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3111020110311101202600186
合同编号：	PG20261152634000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2026)第8465号
报告名称：	方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值
评估结论：	3,691,351,435.88元
评估报告日：	2026年09月30日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	陈懿 (资产评估师) 正式会员 编号：31050005 潘航 (资产评估师) 见习会员 编号：31240040
陈懿、潘航已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年10月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	39
九、评估假设	42
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	65
十三、资产评估报告日	66
资产评估报告附件	67

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对房屋建(构)筑物、设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

方大特钢科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江西方大钢铁集团企业投资有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：方大特钢科技股份有限公司拟以现金方式收购江西方大钢铁集团企业投资有限公司股权，为此需要对评估基准日江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：江西方大钢铁集团企业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江西方大钢铁集团企业投资有限公司经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、长期股权投资，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2026年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

江西方大钢铁集团企业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 407,363.81 万元，评估价值为 423,067.65 万元，增值额为 15,703.84 万元，增值率为 3.85%；总负债账面价值为 53,932.51 万元，评估价值为 53,932.51 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 353,431.30 万元，资产基础法评估价值为 369,135.14 万元，增值额为 15,703.84 万元，增值率为 4.44%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	128,950.52	128,950.52	0.00	0.00
二、非流动资产	2	278,413.29	294,117.13	15,703.84	5.64
其中：长期股权投资	3	278,413.29	294,117.13	15,703.84	5.64
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	407,363.81	423,067.65	15,703.84	3.85
三、流动负债	12	53,932.51	53,932.51	0.00	0.00

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	53,932.51	53,932.51	0.00	0.00
净资产	15	353,431.30	369,135.14	15,703.84	4.44

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉
及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

方大特钢科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为方大特钢科技股份有限公司，被评估单位为江西方大钢铁集团企业投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人

企业名称：方大特钢科技股份有限公司（股票代码：600507）

注册地址：江西省南昌市高新技术产业开发区火炬大道 31 号

统一社会信用代码：913600007055142716

法定代表人：梁建国

注册资本：231,318.79 万元

成立日期：1999 年 09 月 16 日

主要经营范围：一般项目：钢压延加工；通用零部件制造；弹簧制造；弹簧销售；金属结构制造；金属结构销售；铁合金冶炼；钢、铁冶炼；黑色金属铸造；金属制品研发；金属制品销售；有色金属压延加工；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料制造；金属材料销售；金属废料和碎屑加工处理；模具制造；模具销售；电气设备修理；冶金专用设备制造；冶金专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；汽车销售；机动车修理和维护；炼焦；煤炭及制品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；肥料销售；耐火材料生产；耐火材料销售；成品油批发（不含危险化学品）；再生资源加工；再生资源销售；工程管理服务；工业工程设计服务；劳务服务（不含劳务派遣）；装卸搬运；国内货物运输代理；运输货物打包服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；招投标代理服务；旅游开发项目策划咨询；园林绿化工程施工；游览景区管理；专业设计服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；休闲观光活动；停车场服务。许可项目：道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；检验检测服务；建设工程施工；建设工程设计；危险废物经营；危险化学品经营；旅游业务；住宿服务；餐饮服务。

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：江西方大钢铁集团企业投资有限公司（以下简称“方大企投”）

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

注册地址：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区艾溪湖一路长力工业园

统一社会信用代码：91360106MA7JXMCB3A

法定代表人：黄智华

注册资本：350,000.00 万元人民币

类型：有限责任公司

成立日期：2022 年 03 月 23 日

营业期限：2022 年 03 月 23 日至 2042 年 03 月 22 日

经营范围：一般项目：创业投资（限投资未上市企业），以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.公司主营业务概况

被评估单位的主要经营实体系子公司四川省方大钒钛集团有限责任公司与云南方大钒钛新材料有限公司等，主要从事钒钛资源综合利用及压延加工业务，涵盖球团、烧结、炼铁、提钒、炼钢、轧钢等产业工序，构建了一个从钒钛矿冶炼到含钒产品的加工生产和物流的完整产业链。其产品主要包括螺纹钢、线材、片钒。其中，螺纹钢与线材主要应用于建筑、道路、水利等工程项目领域；片钒主要应用于冶金工业中提升钢材强度、韧性及耐磨性。

3.公司股东及持股比例情况

被评估单位股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额（万元）	持股比例(%)
1	南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业(有限合伙)	350,000.00	100.00
	合计	350,000.00	100.00

4.公司历史沿革:

(1)公司成立

2022年3月22日,江西方大钢铁集团有限公司作出股东决定,决定设立方大企投,不设董事会、监事会,任命黄智华为执行董事、法定代表人,任命黄俊娇为监事,聘任徐志新担任公司经理,并审议通过方大企投公司章程。方大企投设立时注册资本50,000.00万元,由唯一股东江西方大钢铁集团有限公司认缴,认缴出资时间至2032年3月21日,出资方式为货币。成立时的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	江西方大钢铁集团有限公司	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

(2)2022年3月,第一次增资暨引入新股东

2022年3月26日,方大企投召开股东会会议,全体股东代表100%表决权出席,审议通过:公司注册资本由50,000万元增加至900,000万元;新增股东南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业(有限合伙),认缴新增注册资本850,000万元,出资方式为货币;公司由不设董事会、监事会变更为设立董事会、监事会;选举产生首届董事会、监事会成员;修改公司章程相应条款。同日,公司召开第一届董事会、第一届监事会,选举刘一男为董事长,聘任黄智华为总经理,选举詹柏丹为监事会主席。此次变更后,方大企投的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	江西方大钢铁集团有限公司	50,000.00	5.56
2	南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业(有限合伙)	850,000.00	94.44
合计		900,000.00	100.00

(3)2026年7月,方大企投减资及股东变更

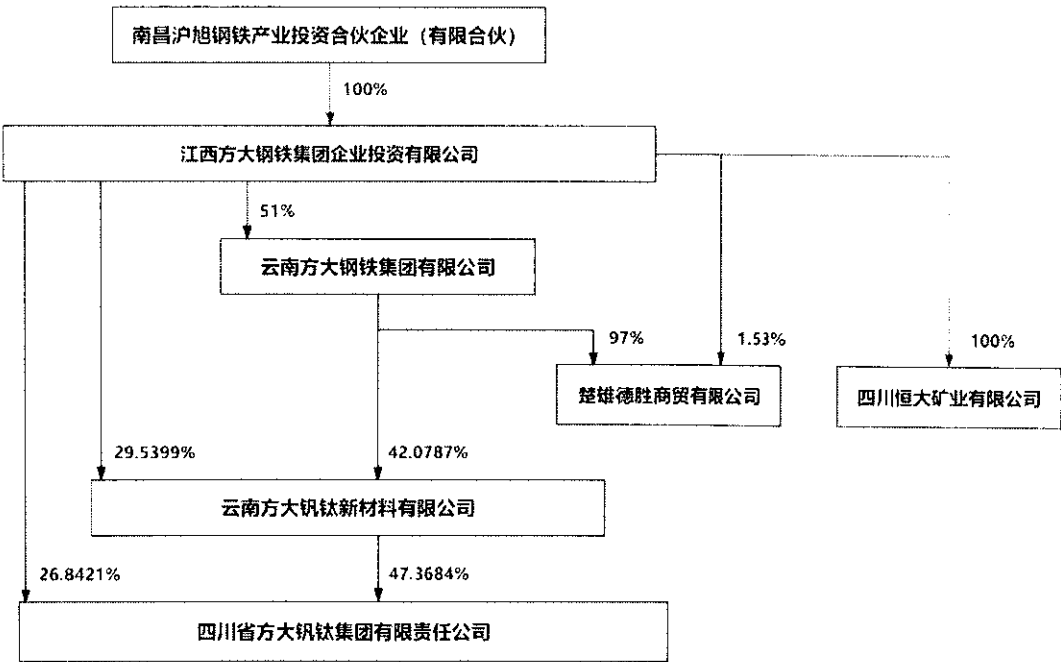
方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2026 年 7 月 1 日，方大企投召开股东会会议，审议通过：同意江西方大钢铁集团有限公司退出公司；公司注册资本由 900,000 万元减少至 350,000 万元；同步调整董事会成员。本次基准日方大企投合并及单体财务报表实收资本均以此次变更完成后的情况进行计量。此次变更完成后，方大企投股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例(%)
1	南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业(有限合伙)	350,000.00	100.00
合计		350,000.00	100.00

5.被评估单位股权结构：

截至评估基准日，江西方大钢铁集团企业投资有限公司的股权结构图如下：



6.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产总计	3,170,253.03	3,310,807.44	2,304,766.94
负债总计	2,420,231.61	2,626,887.89	1,697,271.03
所有者权益	750,021.41	683,919.55	607,495.91
归属于母公司所有者权益	444,538.14	417,983.48	359,684.98

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产总计	934,013.72	944,258.20	407,363.81
负债总计	551,301.69	550,958.94	53,932.51
所有者权益	382,712.02	393,299.26	353,431.30

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月
营业收入	1,381,487.17	1,364,805.71	743,397.38
利润总额	-97,350.99	-77,803.32	-30,280.89
净利润	-108,446.63	-85,132.17	-31,465.31
归属于母公司所有者净利润	-47,217.77	-36,435.03	-14,066.61

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	18,212.72	14,140.79	809.13

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月
净利润	13,655.93	10,587.23	601.56

被评估单位评估基准日、2025 年度以及 2024 年度财务报表业经北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并对备考合并财务报表基于其编制基础发表了无保留意见。

7.委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的拟收购方。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

方大特钢科技股份有限公司拟以现金方式收购江西方大钢铁集团企业投资有限公司股权，为此需要对评估基准日江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是江西方大钢铁集团企业投资有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是江西方大钢铁集团企业投资有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资，负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值为

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

407,363.81 万元，总负债账面价值为 53,932.51 万元，净资产账面价值为 353,431.30 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并对备考合并财务报表基于其编制基础发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为长期股权投资。

1.长期股权投资

评估基准日长期股权投资核算内容为 5 家对外投资公司，概况如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股权投资单位名称	投资日期	股权比例 (%)	账面金额
1	云南方大钢铁集团有限公司	2026-05	51.00%	82,315.29
2	四川恒大矿业有限公司	2026-05	100.00%	23,111.55
3	云南方大钒钛新材料有限公司	2026-05	29.54%	26,273.13
4	四川省方大钒钛集团有限责任公司	2026-05	26.84%	145,942.94
5	楚雄德胜商贸有限公司	2026-05	1.53%	770.39
合 计				278,413.29

由于评估对象主要资产为长期股权投资，上述 5 项长期股权投资单位主要资产简要概况如下：

(1)存货

纳入评估范围的存货为在原材料、在库周转材料、产成品和在产品，原材料主要为球团矿、冶金焦等与企业生产相关的原料及辅料；

在库周转材料主要为备品备件；产成品主要为完工但尚未发货的各型号螺纹钢及钒渣等；在产品主要为原材料及加工中的在产品。被评估单位的存货主要存放在企业生产厂区库房内。

(2)房屋建筑物类资产

纳入评估范围内自建的房屋建筑物为被评估单位为生产、经营修建的房屋建筑物，主要位于四川省方大钒钛集团有限责任公司厂区及云南方大钒钛新材料有限公司厂区内，主要包括炼钢、炼铁、烧结、动力能源等各大工艺厂房、办公室等；构筑物及附属主要包括大桥、堡坎、挡墙、涵洞、铁路、道路、围墙、基础、通廊、管网等附属设施。房屋建筑物为钢混、钢、砖混结构；构筑物主要材质为钢结构、砼、砖混、钢混等。

(3)设备类资产

①机器设备

纳入本次评估范围的机器设备主要包括各工艺的生产线、高炉、转炉、发电设备、起重机、切割机、数控机床等，除零星设备存在盘亏、待报废等情形外，整体运转情况正常。

②运输设备

纳入评估范围内的运输设备主要用于企业运输以及办公，包括装载机、纯电重型自卸车、重型罐式货车、皮卡、轿车、越野车、客车、货车、洒水车、叉车等车辆。除零星车辆存在报废、待报废等情形外，其余车辆运转情况正常。

③电子设备

电子设备主要包括各型号电脑、打印机、空调及信息化硬件设备等，主要分布于企业的办公大楼中。截至评估基准日，除部分设备无实物外，其余均正常使用，日常维护一般。

(4)无形资产情况

企业申报账面已记录的无形资产为土地使用权、外购软件及钢铁产能等，具体情况如下：

①无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权包括出让和划拨土地，已办理国有土地使用权证，主要权利人为云南方大钢铁集团有限公司、云南方大钒钛新材料有限公司、四川省方大钒钛集团有限责任公司等。

②其他无形资产-外购软件、钢铁产能指标

软件类无形资产，为外购的信息化管理系统等；钢铁产能指标系企业用于置换落后产能的外购指标。

③账面未记录的其他无形资产

截至评估基准日，账面未记录的其他无形资产主要包括权利人为云南方大钒钛新材料有限公司、四川省方大钒钛集团有限责任公司的专利权、商标、软件著作权、作品著作权及域名。其中，专利权分为发明专利、实用新型专利；商标权为图形商标和文字商标。

2.企业申报的其他表外资产情况

企业未申报表外资产。

3.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计

数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2026年6月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《方大特钢科技股份有限公司关于筹划重大资产重组暨关联交易的提示性公告》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令

第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)；

10. 《中华人民共和国增值税法》(中华人民共和国主席令第 41 号)；

11. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令第 826 号)；

12. 《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日修订)；

13. 《中华人民共和国专利法》(2008 年中华人民共和国主席令第 8 号)；

14. 《中华人民共和国著作权法》(2010 年 2 月 26 日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第 26 号)；

15. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会〔2020〕12 号)、《银行函证及回函工作操作指引》(财办会〔2020〕21 号)；

16. 科技部 财政部 国家税务总局关于修订印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知 (国科发火〔2016〕195 号)；

17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订)；

18. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》；

19.《钢铁行业产能置换实施办法》(工信部原〔2021〕46号);

20.《上市公司重大资产管理办法》(证监会令第109号发布,证监会令第159号修改);

21.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

11.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

12.《资产评估执业准则——知识产权》(中评协〔2023〕14号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

16.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

17.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);

18.《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书;

3.专利证书;

4.商标注册证;

5.著作权(版权)相关权属证明;

6.机动车行驶证;

7.有关产权转让合同;

8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

3.评估基准日贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率;

4.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;

5.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;

6.企业提供的项目投资概算、设计概算等资料;

7.企业提供的相关工程预决算资料;

8.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

- 9.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 11.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 12.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 13.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 14.Wind 资讯金融终端;
- 15.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- 5.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
- 6.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- 7.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 8.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 9.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 10.北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 11.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、市场法。评估方法选择采用理由如下：

被评估单位各项资产和负债均可识别，历史经营与财务资料均可获取，也不存在影响评估人员履行资产清查核实和收集评估所需资料等评估工作程序的障碍因素，具备采用资产基础法评估的条件，故本次评估适用资产基础法。

由于被评估单位完成收购四川省方大钒钛集团有限责任公司、云南方大钒钛新材料有限公司等子公司时间尚短，目前处于收购后的整合阶段，对于未来发展规划、经营策略及管理体系处于调整梳理阶段，尚无法明确并实施落地，故对于量化未来盈利预测等事宜存在较大不确定性并缺乏明确依据支撑，相关风险可能无法明确量化，故本次评估不适用收益法。

被评估单位以集团整体层面来看，核心业务所处钢铁制造行业，存在多家从事类似业务的上市公司，公开财务数据较容易获取，具有运用上市公司比较法的条件，故本次评估适用市场法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员向企业财务了解应收形成原因、应收款的账龄、查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定市场价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算市场价值；对可能有部分不能回收或有回收风险的应收款，一是采用账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计账款可收回金额；二是通过分析应收单位的资产负债情况，以资产/负债的比例确定评估风险损失；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)应收票据、应收款项融资，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实票据真实，金额准确，无未计利息，按核实后账面值作为评估值。

(4)预付款项，评估人员查阅相关凭证，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(5)在途物资、外购的原材料、在库周转材料，对于周转速度较快、账面单价与近期采购价格相近的材料，以清查核实后的数量乘以账面单价得出各项资产的评估值；对于市场采购价格变动较大的原材料，以核实后的数量乘以基准日不含税单价得出各项资产的评估值。

(6)产成品，评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等，对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。对于正常销售的产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

$$\text{正常销售产成品评估值} = \text{产成品数量} \times \text{产成品不含税销售单价} \times [1 - \text{税金及附加率} - \text{销售费用率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}]$$

(7)在产品，评估人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、生产流程；产品的销售模式、供需关系、市场价格信息以及在产品的账面价值构成、生产成本结转等。由于在产品生产周期较短，故以核实后的账面净额作为评估值。

(8)发出商品，评估人员向被评估单位了解了发出商品的相关情况，根据评估基准日的销售价格减去全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

$$\text{发出商品评估值} = \text{发出商品数量} \times \text{发出商品不含税销售单价} \times [2 - \text{税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率}]$$

(9)持有待售资产，评估人员收集了相应股权转让协议、会计报表等资料，由于被评估单位已签订股权转让协议，本次以交易双方约定的交易对价作为评估值。

(10)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业

务内容和金额等。按核实后账面值作为评估值。

2.长期股权投资、其他权益工具投资

对全资或股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值；对于非控股的股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定评估值；对于银行股权价值采用市场乘法法进行评估。

3.其他非流动金融资产

其他非流动金融资产，包括投资的私募股权基金产品及委托投资，评估人员获取了私募基金产品评估基准日财务报表或估值报告相应的财务报表，根据报表净资产乘以持有份额比例确定评估值；对于委托投资，则对投资项目的标的进行测算确定评估值，具体评估方法包括报表净资产乘以持股比例、上市公司基准日股票收盘价乘以持股数量。

4.房屋建筑物类资产

根据各类房屋建筑物的特点、市场价值类型、资料收集情况等相关条件，对于被评估单位持有的生产性房屋建筑物及附属物采用成本法评估，对于外购的商品房采用市场法评估。

(1)重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费中可抵扣增值税

A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用表

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

D.前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察设计费率+

工程监理费率+工程招投标代理服务费+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

市场法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产权益状况因素/参照物房地产权益状况因素

5.设备类固定资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法、市场法进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

A.机器设备

对价值较大设备的重置全价,主要由不含税设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额

对于价值量较小、不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。同时,按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣,设备重置全价计算公式如下:

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

B.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2026年机电产品报价目录》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

C.运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

对于设备报价中已包含了运杂费的，评估时不再重复计取。

D.设备基础费的确定

设备基础费统一在厂房及构筑物中评估，设备评估时不再计取。

E.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，该费率参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费；如设备合同价已包含安装费，则不单独计取。

F.前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

G.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、前期费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备基础费} + \text{安装工程费} + \text{前期费})$$

用) × 合理建设工期 × 贷款基准利率 × 1/2

H.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

④综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

⑤对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) × 100%

⑥对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

⑦对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$
$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

⑧评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于运输车辆、电子设备、办公家具等根据资产实际情况按照评估基准日的二手市场价格或废品价格确定市场价值。

市场法是指将委估资产与在评估基准日时点近期有过交易的类似车辆进行比较，对这些类似车辆的已知价格作适当的修正，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

市场法评估计算公式如下：

$$\text{待估车辆价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估车辆评估基准日价格指数} / \text{参照物车辆交易日价格指数} \times \text{待估车辆个别因素值} / \text{参照物车辆个别因素值}$$

6.在建工程

在建工程主要采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

纳入本次评估范围的在建工程主要为部分未转固的费用，若其价

值在固定资产评估值中已包含，相应在建工程评估为零。

7.使用权资产

使用权资产主要为新租赁准则下，经营性租赁、融资租赁等对租赁期内企业所享受租赁物权益的影响。评估人员核对了相关合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

8.土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地使用权的评估方法有市场法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。

本次根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，采用市场法及基准地价修正法进行评估，评估方法适用性分析如下：

市场法：是选取与估价对象相同或相似区域的房地产作为可比实例，通过交易情况、市场状况、区域状况、个别状况等修正调整后，求取估价对象价值的方法。适用于同类房地产交易活跃、能够获得较多可比实例的地区；

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值的方法。适用于待估宗地具有经济收入的用途；

假设开发法：通过求取估价对象未来开发完成后的价值，扣除预计的后续开发成本、税费、利润等，求取估价对象价值的方法。适用于具有开发价值或潜在开发价值的房地产。

基准地价修正法：参照政府或其有关部门已公布的基准地价，通过交易情况、市场状况、土地状况等修正调整后，求取估价对象宗地价格或价值的方法。适用于估价对象所在地政府或其有关部门已公布基准地价的地区；

成本法：仅从成本构成角度进行测算，适用于独立开发建设项目且同类房地产没有交易或交易很少、没有经济收入等情形；

纳入本次评估范围内的土地分别位于成都乐山地区、攀枝花地区和云南楚雄地区。其中：

位于乐山地区的待估宗地为工业用地，不属于房地产开发等具有开发、再开发价值的项目；所在区域地产市场中，与待估宗地同类型土地的租赁案例较少，相关收益难以预测；同时，待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招拍挂案例较多，适合采用市场法评估；

位于攀枝花地区待估宗地为工业用地，待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招拍挂案例较多，适合采用市场法评估；

位于云南楚雄地区的待估宗地为工业用地，不属于房地产开发等具有开发、再开发项目价值；所在区域地产市场中，与待估宗地同类型土地较少有租赁，相关收益难以预测；待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招拍挂案例较少，不适合采用市场法评估；同时，云南楚雄地区的待估宗地主要位于禄丰市。禄丰市自然资源局于 2024 年 6 月 11 日公布了《关于禄丰市中心城区及碧城镇等 13 个乡镇集镇规划区城镇土地定级与基准地价制定成果公布实施的公告》，基准地价评估期日为 2023 年 12 月 31 日，与本次评估基准日间隔时间不长，故适宜采用基准地价修正法进行评估；

位于云南楚雄地区的待估宗地为工业用地，不属于房地产开发等具有开发、再开发价值的项目；所在区域地产市场中，与待估宗地同类型土地的租赁案例较少，相关收益难以预测；待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招拍挂案例较少，不适合采用市场法评估；此外，云南楚雄地区的待估宗地主要位于禄丰市。禄丰市自然资源局于 2024 年 6 月 11 日发布了《关于禄丰市中心城区及碧城镇等 13 个乡镇集镇规划区城镇土地定级与基准地价制定成果的公告》（禄丰市

基准地价评估期日为 2023 年 12 月 31 日), 成果时效性可满足评估需要, 故适宜采用基准地价修正法进行评估。

评估方法简要介绍如下:

(1)市场法是在求取一宗待评估土地的价格时, 根据替代原则, 将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 调整得出委估土地的评估地价的方法。

市场比较法计算公式:

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

式中: V: 委估宗地价格;

VB: 比较实例价格;

A: 委估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 委估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C: 委估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D: 委估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

(2)基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则, 对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K) + K4$$

式中: K1 - 期日修正系数

K2 - 土地使用年期修正系数

K3 - 容积率修正系数

ΣK - 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4 - 开发程度修正

9. 矿业权

纳入本次评估范围的采矿权，已签订相关转让协议，本次按照不含税合同价确认评估值。

10. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产包括外购软件、专利权、软件著作权、商标及域名等。

(1) 企业外购软件

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值 = 原始购置价格 $\times$ (1 - 贬值率)

(2) 技术类无形资产-专利权

技术类无形资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。

成本法是通过估算技术类无形资产重置成本和贬值率来评估技术类无形资产价值的方法，技术类无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。对于纳入评估范围的专利权资产，属于从产品角度多满足合规性，并未对产品质量产生显著

影响，不能带来显著的、可持续的超额利润的相关专利权，采用成本法评估。由于此部分专利主要系日常生产过程中总结产生的工艺经验，成本投入有限且难以统计量化，并对评估结果影响较小，故本次按注册规费和代理服务费等考虑此专利权资产的价值。

市场法是将待估技术类无形资产与可比技术类无形资产的交易案例进行比较修正后确定技术类无形资产价值的方法，由于难以收集到类似技术类无形资产的交易案例，本次不采用市场法评估。

收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来确定技术类无形资产价值的方法，经分析，纳入本次评估范围内的提钒相关专利权未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此采用收益法评估。经了解，其他与钢铁生产相关的专利权，主要系日常生产过程中总结产生的工艺经验，对收益不产生显著额外贡献作用，本次以注册规费和代理服务费等考虑确定评估价值。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—技术类无形资产评估值；

n—收益法年限；

R_i—未来第i年技术类资产的收益额；

r—折现率。

(3)软件著作权

纳入本次评估范围的软件著作权，主要由企业日常工作的经验总结形成，相关成本投入有限且难以统计量化，并对评估结果影响较小，且非专项研发形成，所以采用可量化的最显性成本，代理注册费用并

考虑衰减率进行评估。

(4)商标

根据商标注册人的经营情况、商标商品所在行业的前景以及商标在社会中被认可程度分析被评估单位的注册商标目前主要起到保护性作用，并未对企业的收益产生明显的贡献。故本次以设计费、注册规费和代理服务费等考虑商标的价值。由于纳入本次评估范围的商标总体为文字及简单图形，故本次注册商标设计费取零。

(5)域名

对于域名，本次采用成本法评估，根据域名注册费确定其评估值。

(6)钢铁产能指标

根据钢铁产能指标的特性，钢铁产能指标属于可以流通交易的行政许可指标，其成本无法量化，故不适用成本法评估；

由于钢铁产能指标不具有独立获利能力，指标带来的未来收益难以量化，故不适用收益法评估；

依据工信厅原函〔2024〕327号，2024年8月23日起全国暂停新增钢铁产能置换方案公示与公告。工信部修订后的《钢铁行业产能置换实施办法》（工信部原〔2026〕97号）已于2026年5月18日正式施行，产能置换工作恢复。新规限制独立的产能指标跨主体转让，过渡期后仅允许实质性兼并重组转移产能，现阶段公开市场缺少可用于对比的产能指标成交案例，本次评估不适用市场法。

评估人员查阅了产能指标购买协议，产能置换公告等资料；经核实，账面价值系外购产能指标的原始购买成本摊余价值，相关产能指标已用于高炉建设，本次评估以账面价值作为评估值。

11.长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值；对于相关费用已在对应的资产中评估，长期待摊费用评估为零。

12.递延所得税资产

对于被评估单位计提的坏账准备及其他权益工具减值产生的递延所得税资产，评估人员结合相关往来科目坏账准备金额、其他权益工具减值额及评估基准日被评估单位适用的所得税率确定其评估值。

13.负债

被评估单位的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债、长期应付款、递延收益、递延所得税负债等。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，除递延收益外的负债以核实后的账面值确定评估值。关于递延收益，评估人员查阅了有关账簿、原始凭证以及其他相关资料，对递延收益的申请文件、政府配套文件进行了检查和核实，在核实无误的基础上，以企业实际应承担的负债作为评估值。

(二)市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。上市公司比较法和并购案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率(乘数)进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。

市场上与被评估单位在主营业务、主要市场和业务规模上可比的交易案例并不多。同时，评估人员通过公开信息所能获取的并购案例交易标的信息有限，无法达到市场法评估所需的完整资料和信息要求，故本次评估不适合采用交易案例比较法。相较而言，钢铁行业的上市公司信息披露较充分且有规律，能够满足上市公司比较法的信息要求。故本次评估适合选用上市公司比较法。

被评估单位以集团整体层面来看，核心业务所处钢铁制造行业，存在多家从事类似业务的上市公司，公开财务数据较容易获取，具有运用上市公司比较法的条件。纳入评估范围内的长期股权投资单位及合并报表范围内的其他子公司在整体集团化运营中各自承担不同的分工职能，故本次采用被评估单位以集团整体层面的合并报表财务数据进行整体市场法评估。

本次评估选用上市公司比较法。基本步骤具体如下：

1.选择可比上市公司

(1)选择资本市场

在明确被评估单位的基本情况(包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模等)及行业发展状况下，选择中国证券市场作为选择可比上市公司的资本市场；

(2)选择准可比上市公司

在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、主营业务所在地区相同或接近的可比上市公司作为准可比上市公司；

(3)选择可比上市公司

对准可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利

能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准可比上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，选取具有可比性的上市公司。

2.分析调整业务、财务数据和信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息，如上市公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使可比上市公司的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估单位的财务信息具有可比性。

3.选择、计算、调整价值比率

在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4.运用价值比率

在计算并调整可比上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

5.其他因素调整

其他因素调整包括缺少流通性折扣率的调整。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2026 年 07 月 02 日至 2026 年 09 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

2026 年 7 月 02 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象 and 评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2026 年 07 月 03 日至 2026 年 08 月 17 日对评估对象进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物、设备、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估范围内相关涉及高新技术企业资格的公司到期后能够正常续展。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)市场法评估结果

江西方大钢铁集团企业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 407,363.81 万元；总负债账面价值为 53,932.51 万元；净资产账面价值为 353,431.30 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 441,927.62 万元，增值额为 88,496.32 万元，增值率为 25.04%。

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(二)资产基础法评估结果

江西方大钢铁集团企业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 407,363.81 万元，评估价值为 423,067.65 万元，增值额为 15,703.84 万元，增值率为 3.85%；总负债账面价值为 53,932.51 万元，评估价值为 53,932.51 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 353,431.30 万元，资产基础法评估价值为 369,135.14 万元，增值额为 15,703.84 万元，增值率为 4.44%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	128,950.52	128,950.52	0.00	0.00
二、非流动资产	2	278,413.29	294,117.13	15,703.84	5.64
其中：长期股权投资	3	278,413.29	294,117.13	15,703.84	5.64
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	407,363.81	423,067.65	15,703.84	3.85
三、流动负债	12	53,932.51	53,932.51	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
负债总计	14	53,932.51	53,932.51	0.00	0.00
净资产	15	353,431.30	369,135.14	15,703.84	4.44

(三)评估结论

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 369,135.14 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 441,927.62 万元，两者相差 72,792.48 万元，差异率为 16.47%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。市场法是将评估对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此反映当前市场状态下的价值。综上所述，由于两种评估方法采用不同角度来反映企业价值，从而形成两种评估方法结论产生差异。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法结果与市场法结果差异的主要原因在于市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而且被评估单位目前处于对外收购后的整合阶段，对于未来发展规划、经营策略及管理体系处于调整梳理阶段，相应未来经营状况及价值比率也会存在一定变化影响。而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，相比市场法波动相对较小。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：江西方大钢铁集团企业投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 369,135.14 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产

生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)审计于2026年9月30日出具的澄宇审字(2026)第0399号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(四)纳入本次评估范围内的长期股权投资涉及部分公司名称变更，

包括“云南德胜物流有限公司”变更为“云南方大钢铁集团有限公司”、“云南德胜钒钛新材料有限公司”变更为“云南方大钒钛新材料有限公司”、“四川德胜集团钒钛有限公司”变更为“四川省方大钒钛集团有限责任公司”、“楚雄德胜煤化工有限公司”变更为“楚雄德胜商贸有限公司”等，其相应的房屋建筑物、土地等权利证书的证载权利人名称存在部分尚未变更完毕情形。同时，本次评估对于房屋建筑物、土地以截至基准日 2026 年 6 月 30 日的证载权利面积为基础；若基准日后，证载权利面积因变更发生变动的不在本次评估中考虑。

(五)上市公司控股股东“江西方大钢铁集团有限公司”及被评估单位控股股东“南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业（有限合伙）”，出具了《关于标的公司控股子公司无证房产损失补偿的承诺函》，承诺：

“若因无证房产的权属瑕疵、规划或建设手续不全等原因，导致方大特钢、标的公司或其控股子公司遭受任何行政处罚、强制拆除、没收及罚款等经济损失，承诺人将承担全额补偿责任”。纳入本次评估范围内的资产涉及的相关情况详见后述各公司具体情况内容。

(六)云南方大钢铁集团有限公司相关事项具体如下：

1.纳入本次评估范围的车辆中，包含 12 辆牵引车。该批车辆均为国五排放标准，因不符合现行国家排放要求，根据企业内部管理规定，已全部停止使用，并禁止在厂区内通行。鉴于该批车辆已处于强制停用状态，本次评估按其报废残余价值予以确定。

2.纳入本次评估范围的土地共计 1 宗，证载权利人名称为云南德胜物流有限公司；2026 年 6 月 18 日，云南德胜物流有限公司更名为云南方大钢铁集团有限公司，尚未对证载权利人进行变更；证载面积 66,669.00 平方米，根据《楚雄州绿色水电硅材一体化园区基础设施建设项目东入场道路汽车检测站段房屋及土地征收补偿安置协议书》，已被禄丰市人民政府有偿征收 2,609.32 平方米；剩余面积按照证载面积扣除被征收后的面积计算；最终面积以相关职能部门核发的产权证登记面

积为准，若与本次测算的剩余面积不符，需对评估结果进行调整。

(七)云南方大钒钛新材料有限公司相关事项具体如下：

1.纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 218 项，建筑面积合计为 331,024.55 平方米，其中已办理房屋所有权证房产共计 24 项，建筑面积为 21,714.96 平方米，未办证房产 192 项，建筑物面积为 309,309.59 平方米，被评估单位已出具相关声明，承诺未办理产权证的房屋的产权归被评估单位所有且无纠纷。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算等资料确定。

2.由于历史原因，纳入评估范围的位于禄丰市金山镇老厂区房屋无法与房产证对应，上述房屋建筑物的建筑面积主要依据被评估单位现场实地测量申报。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提下做出的，评估结果未考虑更新办证的可能性、办证面积差异及办证相关费用对评估结果的影响。

3.纳入本次评估范围的房屋建筑物中，新厂区焦炭大棚及操作室所占土地，其土地使用权证载权利人为楚雄德胜煤化工有限公司，原证书号为楚国用（2005）字第 1207 号，于评估基准日分拆为云（2025）禄丰市不动产权第 0003400 号、云（2025）禄丰市不动产权第 0002073 号、云（2025）禄丰市不动产权第 0003401 号，面积共计 279,065.01 平方米。其中 32,747 平方米由楚雄德胜商贸有限公司出租给云南方大钢铁集团有限公司，租期自 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，年租金为人民币 9.8 万元；但该租赁范围内土地实际由云南方大钒钛新材料有限公司用于建设焦炭大棚项目。除租赁范围外，宗地其余空地由云南方大钒钛新材料有限公司用于存货堆放，占用面积尚未确认且未签订相关协议。

鉴于上述租赁事项的出租方（楚雄德胜商贸有限公司）与实际使用方（云南方大钒钛新材料有限公司）均为关联公司，且均纳入本次并购范围，本次评估假设租期届满后上述租赁事项将通过续约或安排

调整等方式得以延续，未考虑租赁期限届满对焦炭大棚及操作室持续使用可能产生的不利影响。

4.纳入评估范围的土地使用权中，有 4 块原料用地，面积共计 22,802.75 平方米。被评估单位于 2024 年 3 月 4 日分别签订编号为 2024-03 号、2024-04 号、2024-05 号、2024-06 号的《国有建设用地使用权出让合同》，出让金已缴清；截至评估基准日，上述 4 块用地已投入使用，主要用途为原料堆放及原料加工设施。上述用地原为禄丰市金山镇官洼社区三个村民小组通往本公司老原料厂的主要通道；因被评估单位实施超低排放改造，在上述通道上堆砌了限宽隔离墩，影响村民出行，村民未在地籍调查表上签字，致使上述 4 块用地暂无法办理土地使用权证书。本次评估按照出让合同约定的面积进行评估，取得期日按合同签订时间（2024 年 3 月 4 日）确定，并假设上述用地维持当前已签订出让合同但暂未办证的状态，未考虑后续办证成功或无法办证对评估结论的影响。

5.根据被评估单位提供资料，老厂区占地中存在 11,047.02 平方米土地未签订土地使用权转让合同，亦未纳入本次评估范围；同时，纳入本次评估范围的部分房屋建筑物存在部分占用位于上述土地红线外区域。另外，老厂区外围红线外存在 1 项房屋建筑物-单职工宿舍楼（工人新村），建筑面积 2,795.00 平方米。上述土地及房屋建筑物可能存在后续被认定为无权占用、被要求拆除并返还土地、需补办用地手续并缴纳相关费用、或受到行政处罚的潜在风险，本次评估未考虑前述情形对评估结果的影响。

6.纳入本次评估范围的楚雄州金山镇新厂区的房屋建筑物已取得编号为“地字第 532331202200005 号”《建设用地规划许可证》、编号为“建字第禄丰市 202307023 号”《建设工程规划许可证》、编号为“532302202409090101”、“532302202410140101”、“532302202410140201”、“532302202409100201”、“532302202408120101”、“532302202408300101”、“53230

2202408160101”、“532302202408230101”、“532302202409090201”《建筑工程施工许可证》，至报告日尚未完成竣工决算和竣工面积测绘工作，本次评估未考虑办证的可能性、办证面积差异及办证相关费用等对评估结果的影响。

7.纳入本次评估范围内的土地使用权人分别为四川省德胜钢铁有限公司、四川省乐山德胜钢铁有限公司、云南省楚雄德胜钢铁有限公司、云南德胜钒钛新材料有限公司、云南德胜钢铁有限公司。被评估单位正在陆续进行换证及并证工作，截至报告出具日，换证及并证工作尚未全部完成。被评估单位已出具书面承诺，确认上述土地使用权实际均为其所有，不存在任何权属争议或法律纠纷。本次评估未考虑权属变更事项对评估结果的影响。

8.纳入本次评估范围内的云（2026）禄丰市不动产权第 0000613 号土地使用权，系由楚国用（2001）字第 10007 号及楚国用（2000）字第 0083 号、楚国用（2000）字第 0065 号、楚国用（2007）字第 0146 号、楚国用（2000）字第 0064 号、楚国用（2002）字第 0009 号合并换证取得；其中，楚国用（2001）字第 10007 号及楚国用（2000）字第 0083 号土地使用权已被他人建设为民宅及道路。经委托人和被评估单位确认，本次以委估宗地的土地证载权益为前提，土地使用权证载权利人为被评估单位，经与委托人沟通，本次按照证载信息评估，未考虑土地被占用的影响。

9.根据云南省工业和信息化委员会、云南省发展和改革委员会关于印发《云南省推动钢铁行业转型升级实现持续规范发展工作方案》的通知（云工信原材[2017]601 号），被评估单位在 2023 年底前全面退出现有厂址，实施城市钢厂搬迁，退城入园发展。截至基准日，被评估单位老厂区房屋建筑物搬迁尚未完成，经评估人员现场清查核实，仍有部分产线处于生产状态；同时，被评估单位未能提供搬迁延期的相关批文及后续计划措施，评估人员无法合理判断该政策时限与实际进

度之间差异对老厂区房屋建（构）筑物及设备资产价值的影响，故考虑到上述政策限制及资产实际状况，并经与被评估单位确认，对废弃部分按零进行列示，除去上述情形外的房屋建（构）筑物及设备资产按账面保留。

10.纳入本次评估范围内编号为楚国用（2006）第 0225 号的土地使用权，存在部分土地被高速公路占用，部分土地落入武定县迤纳厂高炉群文物保护区范围。截至评估基准日，被占用、受管控区域的具体面积尚未经测绘确认。其中高速公路占用部分，依据《中华人民共和国民法典》第一百一十七条，为公共利益的需要征收不动产应当给予公平、合理补偿，基准日被评估单位尚未取得该部分补偿款项；划入文物保护区范围内土地，受文物保护法规管控，土地开发利用受到限制。本次评估暂依据不动产权证证载信息测算土地使用权市场价值；受现有资料限制，本次无法量化前述占用、文物保护管控对土地价值造成的减损。若后续完成测绘、征收补偿落实或土地相关权益发生变动，评估结果需相应调整。

11.纳入本次评估范围的采矿权，采矿许可证证号：C5300002011012120106188，采矿许可证有效期自 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 31 日。被评估单位（甲方）于 2018 年 10 月 22 日与西双版纳君辉矿业有限公司（乙方）签订《景洪市曼养铁矿采矿权转让协议书》，协议约定甲方将采矿权及配套技术资料作价 700 万元转让给乙方，采矿权在协议签订时已失效；根据协议约定，乙方同意自行办理采矿权延期并承担所需全部费用。至报告出具日，双方正在推进矿业权延续相关工作，采矿权尚未达到约定交割条件；同时未发现存在双方主观不履约的情形，故本次采矿权评估按照不含税合同价确认评估值，未考虑后续能否延续及过户等可能存在风险对评估结论的影响。

12.纳入本次评估范围的存货中存在部分核算差异情形，具体情况及本次评估处理方式如下：

(1)原材料：因领用量大于账面记录导致负库存的物料部分，本次评估为零；因生产成本核算产生差额的物料，本次按账面值保留；因生产成本归集时贷方发生额无法对应到相关物料，导致金额为负，于此部分物料，本次以账面值保留；

(2)在库周转材料：因结账系统问题，实际于基准日已无实物，对于此部分物料，本次评估为零；因自行生产领用与入库出现差异导致负库存的物料部分，本次评估为零；因出库物料无库存，导致负库存的物料部分，本次按账面值保留；

(3)产成品：因成本差异调整，无法对应到实际物料，本次评估按账面值保留；因结账系统问题，实际于基准日已无实物，对于此部分物料，本次评估为零；因领用量大于账面记录导致负库存的物料部分，本次评估为零。

(八)楚雄德胜商贸有限公司相关事项具体如下：

1.纳入本次平范围的房屋建筑物共 1 项，未办理产证，面积 2,600.00 平方米，被评估单位已出具相关声明，承诺未办理产权证的房屋的归楚雄德胜商贸有限公司所有且无纠纷。本次评估对未办证房屋的建筑面积主要依据被评估单位申报数据和评估人员现场勘查确定。

2.纳入本次评估范围的土地使用权，原证书号为楚国用（2005）字第 1207 号，于评估基准日分拆为云（2025）禄丰市不动产权第 0003400 号、云（2025）禄丰市不动产权第 0002073 号、云（2025）禄丰市不动产权第 0003401 号，面积共计 279,065.01 平方米。其中 32,747 平方米由楚雄德胜商贸有限公司出租给云南方大钢铁集团有限公司，租期自 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，年租金为人民币 9.8 万元；但该租赁范围内土地实际由云南方大钒钛新材料有限公司用于建设焦炭大棚项目。除租赁范围外，宗地其余空地由云南方大钒钛新材料有限公司用于存货堆放，占用面积尚未确认且未签订相关协议。

鉴于上述租赁事项租期较短（自 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日），且出租方（楚雄德胜商贸有限公司）与实际使用方（云南方大钒钛新材料有限公司）均为关联公司，租赁事项引起的相关权益安排可以协商确定，本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

(九)四川省方大钒钛集团有限责任公司相关事项具体如下：

1.纳入评估范围的房屋建筑物中存在 185 项未办理产权证，未办证面积共 214,726.46 平方米，被评估单位已出具相关声明，承诺未办理产权证的房屋的归四川省方大钒钛集团有限责任公司所有且无纠纷。本次评估对未办证房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的房屋测绘报告、工程图纸和评估人员现场勘查确定。如后期办理了产权证书，证载面积与本次测算面积不符，以产权证证载面积为准，本次评估结果未考虑办证等费用对评估结果的影响。

2.纳入评估范围的未办理产权证房屋建筑物中存在 4 项位于红线外区域位置，建筑面积共计 6,636.36 平方米；另存在 5 项实际位置与权证证载位置不符，具体权证号如下：沙湾区房权证公产字第 0041630 号、沙湾区房权证公产字第 0041340 号、沙湾区房权证公产字第 0041320 号、沙湾区房权证公产字第 0041652 号、沙湾区房权证公产字第 0041435 号，建筑面积共计 3,116.83 平方米。

3.2021 年 8 月 13 日，被评估单位与李建平（卖方）签订合同编号 XZ20210804 房屋买卖合同，以 130 万元人民币购买其位于沙湾区火车站，房屋建筑面积 642.6 平方米的生产用砖混结构房屋，权证号为沙湾区房权证私产字第 0013154 号，证载权利人为李建平。经与被评估单位资产管理人员沟通了解，该处房产系李建平通过沙湾粮油购销公司转制受让取得，实际此房屋占用了成都铁路沙湾火车站已颁证土地 183 平方米。截至评估基准日，由于权属原因，相关产证未能办理过户，房屋权属存在瑕疵，本次评估对于该处房产按照账面值列示。

4.纳入评估范围权证编号为川（2023）沙湾区不动产权第 0000921

号的土地，其权证由原乐沙国用[2002]第 3543 号换证取得，权证证载土地面积 80,000.00 平方米。根据《国有土地使用权收储合同》(乐沙自然储字[2019]第 1 号)约定，当地政府对该宗土地实施部分收储，收储面积 7.883 亩。土地完成收储工作后，四川钒钛未办理不动产权证书面积变更登记手续，本次评估以收储之后的剩余面积 74,745.00 平方米进行测算；最终面积以相关职能部门核发的产权证登记面积为准，如与测算面积不符的，应调整评估值。

5.纳入评估范围权证编号为川（2023）沙湾区不动产权第 0002338 号的土地，该权证由原川（2017）第 0000195 号换证取得。权证证载土地面积 140,468.00 平方米。根据《国有土地使用权收储合同》（乐沙国土储字[2018]第 3 号）约定，当地政府对该宗土地实施部分收储，收储面积 1,445.23 平方米。土地完成收储工作后，四川钒钛未办理不动产权证书面积变更登记手续，本次评估以收储之后的剩余面积 139,022.77 平方米进行测算；最终面积以相关职能部门核发的产权证登记面积为准，如与测算面积不符的，应调整评估值。

6.截至评估基准日，纳入评估范围内产证编号为川（2023）沙湾区不动产权第 0002338 号、乐沙国用（2013）第 3620 号和川（2022）沙湾区不动产权第 0004874 号及川（2021）沙湾区不动产权第 0025899 号的四宗土地使用权，上述土地使用权部分地块已出租给四川恒大矿业有限公司，合计租赁面积约 6 万平方米，租赁期限自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，每年度含税租金 150 万元。出租方（四川省方大钒钛集团有限责任公司）与承租方（四川恒大矿业有限公司）均为关联公司，且均纳入本次并购范围，本次评估假设租期届满后上述租赁事项将通过续约或安排调整等方式得以延续，未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

7.被评估单位申报的部分构筑物账面价值构成的逻辑系由合同总价中剥离预估房屋建造成本和设备本体成本后进行分摊构成，其包含了

地基、桩基础、设备基础、地坪、地下的管线、电缆等隐蔽工程或者特殊工程处理成本，该部分工程在完工后便被覆盖，无法通过常规的观察和测量进行直接盘点和价值核实。目前对此成本部分的价值拆分仍依赖于被评估单位基于具体情况的经验，缺乏如详细的工程结算清单、原始发票等客观、可验证的支撑依据。

8.纳入本次评估范围中的长期股权投资-乐山市商业银行股份有限公司，由于被评估单位拟转让部分股份，且交易双方已进入实质性磋商阶段，评估人员向被评估单位及受让方了解目前的磋商及交易进度情况，截至本评估报告出具日虽尚未签署股份转让协议，被评估单位预计此交易可以按照目前磋商的内容推进，不存在影响该交易的实质性障碍，且交易价格基本确定，故本次评估综合考虑到此预计交易价格的可实现性，并且基于谨慎性判断，对此项长期股权投资以账面净额保留。

9.纳入本次评估范围的持有待售资产-成都积微物联集团股份有限公司，由于被评估单位已签订股权转让协议，本次以交易双方约定的交易对价作为评估值，若后续交易双方对约定交易对价或其他内容进行变更，则需相应调整评估值。

10.纳入本次评估范围与转炉提钒相关的专利共计 7 项，其中 1 项专利权人为四川省方大钒钛集团有限责任公司、钢铁研究总院，为转炉提钒氧枪装备及顶底复吹冶炼工艺专利；其余 6 项专利权人为四川钒盛新材料有限公司，包含低硅含钒铁水提钒主工艺、转炉提钒冷却剂、提高钒渣产渣率、钒渣渣铁分离剂及分离方法等专利，该部分专利由原四川省方大钒钛集团有限责任公司通过专利权转让变更权属而来，并由其统一管理，专利组覆盖转炉提钒装备、主吹炼工艺、功能辅料、过程优化、钒渣后处理等关键工序，形成适配现场工况的转炉提钒技术组合，主要用于改善提钒冶炼过程，提高钒渣产出效率，降低钒渣金属铁含量。因此在转炉提钒相关专利的收益法评估中，将该

技术对应的估值归入四川钒钛，提请报告使用者注意。

11.纳入本次评估范围的存货中存在部分核算差异情形，具体情况及本次评估处理方式如下：

(1)原材料：因系财务系统问题，存在部分物料全部出库但系统存在自动结余金额，实际于基准日已无实物，对于此部分物料，本次评估为零；因物料采购时称重计量（干基湿基之间的水分）存在一定误差，实际数量与入账数量之间存在差异，对于此部分物料，本次评估为零；因生产成本归集时贷方发生额无法对应到相关物料，导致金额为负，于此部分物料，本次评估以账面值保留；

(2)在库周转材料：因系财务系统问题，存在部分物料全部出库但系统存在自动结余金额，实际于基准日已无实物，对于此部分物料，本次评估为零；

(3)产成品：因物料采购时称重计量（干基湿基之间的水分）存在一定误差，实际数量与入账数量之间存在差异，对于此部分物料，本次评估为零；因系财务系统问题，存在部分物料全部出库但系统存在自动结余金额，实际于基准日已无实物，对于此部分物料，本次评估为零；因存货内部重分类调整，无数量且无法对应到具体物料，对于此部分物料，本次评估为零。

(十)四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司相关事项具体如下：

1.纳入本次评估范围内的房屋建筑物及构筑物均未办理产权证，未办证面积共 26,161.72 平方米，因企业发展规划，拟对与生产相关的 149 项房屋建（构）筑物规划报废拆除，对非生产性的 10 项房屋继续保留，所保留的非生产性房屋未办证面积共 9,386.00 平方米，被评估单位已出具相关声明，承诺未办理产权证的房屋的产权归被评估单位所有且无纠纷。本次评估中，上述房屋建筑面积由四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司自行测量并申报。评估人员已对相关资料开展必要核查。

2.截至评估基准日，纳入评估范围内产证编号为米国用（2008）第2003号、米国用（2008）第2004号、米国用（2008）第2005号及米国用（2008）第2006号的四宗土地使用权，合计368,809.00平方米，已出租给攀枝花青杠坪矿业有限公司，租赁期限自2008年7月1日至2028年6月30日，租金标准为1.60元/平方米/年。由于租赁到期时间较短，且后续租赁未确定，本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

3.截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物中有10项未办理产权证，未办证面积共9,386.00平方米。本次评估中，上述房屋建筑面积由四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司自行测量并申报。评估人员已对相关资料开展必要核查，房屋面积最终以主管部门核发产权证书的证载面积为准；若证载面积与申报面积不一致，将依据证载面积调整评估值。同时，四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司已出具产权承诺函，承诺上述未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估假设上述房屋建筑物无产权纠纷，评估结果亦未考虑后续办理产权证书所需支付的相关费用。

4.四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司自2016年停止生产经营，受长期闲置的影响，纳入本次评估范围内的存货系停产停工前留存的原材料，经核查，所有原材料均处于报废状态，本次评估对于报废原材料以废品价评估。坐落于攀枝花市西区格里坪镇经堂村生产厂区内的生产性房屋建(构)筑物及机器设备均已报废，共涉及房屋建(构)筑物149项，机器设备322项。经与委托人及被评估单位沟通确认，对于该部分报废的房屋建(构)筑物及机器设备按照报废资产处理。

(十一)四川恒大矿业有限公司相关事项具体如下：

1.截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建(构)筑物均建造在向四川省方大钒钛集团有限责任公司租赁的土地上，土地证编号包括川（2023）沙湾区不动产权第0002338号、乐沙国用（2013）第3620号和川（2022）沙湾区不动产权第0004874号及川（2021）沙湾区不动产权

第 0025899 号，鉴于上述租赁事项的出租方（四川省方大钒钛集团有限责任公司）与实际使用方（四川恒大矿业有限公司）均为关联公司，且均纳入本次并购范围，本次评估假设租期届满后上述租赁事项将通过续约或安排调整等方式得以延续，未考虑租赁期限届满对房屋建(构)筑物持续使用可能产生的不利影响。

2.另外，上述纳入评估范围内的房屋建筑物共 40 项，均未办理产权证，未办证面积共 15,438.93 平方米，被评估单位已出具房屋产权声明，承诺未办理产权证的房屋的产权归四川恒大矿业有限公司所有且无产权纠纷。对未办证房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的房屋测绘报告、工程图纸和评估人员现场勘查确定，如后期办理了产权证书，证载面积与本次测算面积不符，以产权证证载面积为准，本次评估结果未考虑办证等费用对评估结果的影响。

3.被评估单位申报的部分构筑物账面价值构成的逻辑系由合同总价中剥离预估房屋建造成本和设备本体成本后进行分摊构成，其包含了地基、桩基础、设备基础、地坪、地下的管线、电缆等隐蔽工程或者特殊工程处理成本，该部分工程在完工后便被覆盖，无法通过常规的观察和测量进行直接盘点和价值核实。目前对此成本部分的价值拆分仍依赖于被评估单位基于具体情况的经验，缺乏如详细的工程结算清单、原始发票等客观、可验证的支撑依据。

4.纳入本次评估范围的存货中存在部分核算差异情形，具体情况及本次评估处理方式如下：

原材料：因生产成本归集时贷方发生额无法对应到相关物料，导致金额为负，于此部分物料，本次以账面值保留。

(十二)截至评估基准日，存在抵质押事项的资产情况具体如下：

1.纳入本次评估范围的各子公司拥有的设定抵押权的房屋建筑物如下：

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	房屋所有权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
1	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2025)沙湾区不动产权第0002520号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月01日
2	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002360号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
3	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002359号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
4	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002343号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
5	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002341号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
6	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002340号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
7	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002339号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
8	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002337号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
9	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002335号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
10	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000935号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
11	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000923号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月05日
12	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000921号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月01日
13	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2022)沙湾区不动产权第0004875号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年07月09日
15	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001526号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
16	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001525号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	房屋所有权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
17	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001524号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
18	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001521号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
19	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001520号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
20	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001519号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
21	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001518号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
22	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001517号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
23	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001439号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
24	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001438号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
25	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001437号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
26	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001436号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
27	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001435号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
28	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001434号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
29	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001433号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
30	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001432号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
31	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001431号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	房屋所有权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
32	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001430号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
33	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001316号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
34	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001315号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
35	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001312号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
36	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001311号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
37	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001310号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
38	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001309号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
39	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001308号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
40	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2019)沙湾区不动产权第0001302号	中国工商银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月30日
41	云南方大钢铁集团有限公司	(2017)禄丰县不动产权第001219号	中国农业银行股份有限公司禄丰市支行	2028年5月5日
42	云南方大钒钛新材料有限公司	云(2026)禄丰市不动产权第0000575号	中国农业银行股份有限公司禄丰市支行	2029年3月15日

2.纳入本次评估范围的各子公司拥有的设定抵押权的土地使用权如下:

序号	证载权利人	土地使用权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
1	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002360号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	土地使用权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
2	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002359号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
3	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002343号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
4	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002341号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
5	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002340号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
6	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002339号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
7	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002337号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
8	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002335号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
9	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002328号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
10	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2022)沙湾区不动产权第0004875号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
11	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000935号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
12	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000924号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
13	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000923号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
14	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000921号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
15	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2025)沙湾区不动产权第0002520号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
16	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002338号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	土地使用权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
17	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002336号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
18	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0002331号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
19	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2022)沙湾区不动产权第0004874号	乐山市商业银行股份有限公司峨眉山市支行	2026年7月9日
20	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000934号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
21	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000928号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
22	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000927号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
23	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000926号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
24	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2023)沙湾区不动产权第0000215号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
25	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2021)沙湾区不动产权第0008044号	中国农业银行股份有限公司乐山沙湾支行	2028年12月1日
26	四川省方大钒钛集团有限责任公司	川(2021)沙湾区不动产权第0025899号	上海浦东发展银行股份有限公司乐山支行	2028年10月31日
27	云南方大钢铁集团有限公司	(2017)禄丰县不动产权第001219号	中国农业银行股份有限公司禄丰市支行	2028年5月5日
28	楚雄德胜商贸有限公司	云(2025)禄丰市不动产权第0003400号	云南红塔银行股份有限公司楚雄分行	2026年12月2日
29	楚雄德胜商贸有限公司	云(2025)禄丰市不动产权第0003401号	交通银行股份有限公司楚雄分行	2026年12月29日
30	楚雄德胜商贸有限公司	云(2025)禄丰市不动产权第0002073号	交通银行股份有限公司楚雄分行	2028年9月28日
31	四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司	米国用(2008)第2005号	中信银行股份有限公司成都分行	2027年2月5日

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证载权利人	土地使用权证号	抵押权人	抵押期限 (至)
32	四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司	米国用(2008)第2006号	中信银行股份有限公司成都分行	2027年2月5日
33	四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司	米国用(2008)第2003号	中信银行股份有限公司成都分行	2027年2月5日
34	四川德胜集团攀枝花煤化工有限公司	米国用(2008)第2004号	中信银行股份有限公司成都分行	2027年2月5日
35	云南方大钒钛新材料有限公司	云(2026)禄丰市不动产权第0000604号	中国农业银行股份有限公司禄丰市支行	2029年3月10日
36	云南方大钒钛新材料有限公司	云(2026)禄丰市不动产权第0000575号	中国农业银行股份有限公司禄丰市支行	2029年3月15日

3.纳入本次评估范围的各子公司拥有的设定质押的股权如下:

序号	抵押人	质押物	抵押权人	抵押期限(至)
1	云南方大钒钛新材料有限公司	楚雄德胜煤气资源综合利用有限公司的2,250,000.00股(占总股比例75%)	西安长青动力融资租赁有限责任公司	质押期限为西安长青动力融资租赁有限责任公司对本云南德胜钒钛新材料有限公司债权全部实现前,将一直持续有效
2	云南方大钒钛新材料有限公司	富滇银行股份有限公司的100,000,000.00股	重庆银行股份有限公司九龙坡支行	-

4.其他动产抵质押情况如下:

序号	公司	权利人	担保物
1	四川省方大钒钛集团有限责任公司	上海浦东发展银行乐山支行	四川钒钛466项生产设备
2	四川佳业投资发展有限公司	乐山市商业银行峨眉山市支行	四川钒钛192项机器设备

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提

方大特钢科技股份有限公司拟收购股权涉及的江西方大钢铁集团企业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2026年9月30日。

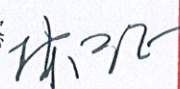
法定代表人：



资产评估师：潘航



资产评估师：陈懿



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二六年九月三十日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。